

UTBYGGINGSAVTALE

for

Søren Bulls vei 25 – Furuset felt S9

Gnr. 110 bnr. 56 i Oslo kommune



1 PARTER

Følgende avtale er inngått mellom:

Navn: Oslo kommune
v/ Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Org.nr.: 958 935 420

heretter betegnet OK

og

Navn: Laboratoriebygg AS

Org nr.: 930 866 121

heretter betegnet LB.

2 DEFINISJONER

I denne avtalen menes følgende med disse begreper:

Anleggsbidraget:	Det totale bidraget LB skal yte til OK for opparbeidelse av offentlig tilgjengelig tiltak. Anleggsbidraget består av Kontantbidraget.
BRA:	Bruksareal for bebyggelse over terreng beregnet i tråd med Områdereguleringsplanen og byggteknisk forskrift av 19. juni 2017 nr. 840 § 5-4, eller senere forskrift som erstatter denne.
EBY:	I tillegg til å være kommunens primære kontaktperson i Utbyggingsavtalen, er Eiendoms- og byfornyelsesetaten også kommunens representant i de tilfeller dette fremgår spesifikt av Utbyggingsavtalen.
Eiendommen:	Gårds- og bruksnummer tilhørende LB som Utbyggingsavtalen kan tinglyses på.
Rammetillatelse:	Rammetillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Igangsettingstillatelse:	Igangsettingstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).
Midlertidig brukstillatelse:	Midlertidig brukstillatelse for målbart bruksareal over terreng (BRA).

Kontantbidraget:	Den delen av anleggsbidraget som LB skal betale kontant til OK for gjennomføring av Kontantbidragstiltaket.
Kontantbidragstiltaket:	Tiltak omfattet av Områdereguleringsplanen § 13.1 andre setning om felt K1 – Bygata øst.
Kostnadsberegningen:	Kostnadsberegning med usikkerhetsanalyse av områderegulering for Furuset utarbeidet av Concreto av 10.12.2020, jf. vedlegg 7.
Områdereguleringsplan:	Områderegulering for klimaeffektiv byutvikling på Furuset S-4926, vedtatt av Oslo bystyre den 16.11.2016, og stadfestet av Kommunal- og distriktsdepartementet den 18.10.2017.
Utbyggingsavtalen:	Denne avtale med vedlegg.

3 BAKGRUNN OG FORMÅL

I kommuneplan «Oslo mot 2030» er det fattet et forutsigbarhetsvedtak hvor det forutsettes at det inngås utbyggingsavtaler for å gjennomføre rekkefølgebestemmelser i reguleringsplaner, og at det som hovedprinsipp er utbygger som skal bære alle kostnadene med tilrettelegging av teknisk og blå/grønn infrastruktur som er nødvendig for det enkelte prosjekt/tiltak.

Realisering av Reguleringsplanen gjør det nødvendig å opparbeide og oppgradere offentlige rom i henhold til rekkefølgebestemmelsene som er vedtatt i Reguleringsplanen. Formålet med Utbyggingsavtalen er å regulere partenes rettigheter og plikter knyttet til gjennomføring av rekkefølgebestemmelsene, herunder finansiering, gjennomføring, overtakelse og ansvars- og risikoforhold.

4 GEOGRAFISK AVGRENSNING

4.1 Eiendommen

Eiendommens avgrensning er markert på kartskisse, jf. vedlegg 3, og omfatter følgende gårds- og bruksnummer: gnr. 110 bnr. 56 i Oslo kommune.

LB er formell hjemmelshaver av Eiendommen.

5 AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen bortfaller 31.12.2041 for den delen av Eiendommen som det på dette tidspunkt ikke er innvilget Midlertidig brukstillatelse for.

Ved bortfall etter denne bestemmelsen har hver av partene rett til å kreve forhandling om ny utbyggingsavtale for den del av Eiendommen som det ikke er innvilget Midlertidig brukstillatelse for. En eventuell forhandling om ny utbyggingsavtale skal baseres på det til enhver tid gjeldende regelverket for utbyggingsavtaler.

Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved en reforhandling etter andre ledd.

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSEN

6.1 Kontantbidragstiltaket

Kontantbidragstiltaket fremgår av rekkefølgebestemmelsen i Områdereguleringsplanen § 13.1, og lyder som følger:

Før det gis rammetillatelse for felt S1, S5-S10, skal felt K1 – Bygata øst, være sikret opparbeidet.

I rammetillatelse av 17.07.2020 er det gitt utsettelse for rekkefølgekravet, som må være oppfylt før det gis midlertidig brukstillatelse, jf. vedlegg 5.

Erfaringsmessig anser Plan- og bygningsetaten vilkåret ”sikret opparbeidet” som oppfylt når Utbyggingsavtalen er vedtatt, Kontantbidraget er innbetalt i henhold til punkt 7.2.3 og OK har inngått utbyggingsavtaler som samlet finansierer tiltaket og tiltaket er fullfinansiert ved hjelp av offentlige bidrag vedtatt av kompetent organ i Oslo kommune.

Dersom Kontantbidragstiltaket ikke anses «sikret opparbeidet» på det tidspunktet LB skal søke om Midlertidig brukstillatelse, må LB søke Plan- og bygningsetaten om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen. LB har risikoen for at slik dispensasjon blir gitt.

7 LBS PLIKTER

7.1 Anleggsbidrag

LB skal yte Anleggsbidraget estimert til totalt kr 2 272 150,- jf. vedlegg 9, basert på arealoversikten jf. vedlegg 6, med fradrag for overbygget areal på 272 m² BRA.

Anleggsbidragets størrelse for ny bebyggelse er kr 1 450,- pr. m² BRA.

Anleggsbidraget ytes i form av Kontantbidraget, jf. punkt 7.2.

7.2 Kontantbidraget

7.2.1 Størrelse

Kontantbidragets størrelse for ny bebyggelse er kr 1 450,- ganger tillat m² BRA gitt i Midlertidig brukstillatelse(r) med fradrag for overbygget areal på 272 m² BRA.

7.2.2 Regulering av kontantbidraget – byggekostnadsindeksen

Kontantbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter SSBs byggekostnadsindeks for ”veg i dagen”, med utgangspunkt i 1.kvartal 2021, eller senere statistikk som avløser denne.

7.2.3 Forfall og oppgjør

Kontantbidraget skal være innbetalt før Midlertidig brukstillatelse gis.

LB plikter å sende OK kopi av søknad om Midlertidig brukstillatelse og oppsett over antall m² BRA som omfattes av søknaden.

Oppgjør skjer ved påkrav, med betalingsfrist på 14 dager. OK skal sende LB påkrav innen 14 dager etter at kopi av søknad om Midlertidig brukstillatelse og oppsett over antall m² BRA er mottatt.

Plikten til å betale Kontantbidraget gjelder selv om Kontantbidragstiltakene er opparbeidet på det tidspunkt betaling skal skje.

Dersom Midlertidig brukstillatelse ikke gis for det antall m² BRA det er søkt om, skal overskytende Kontantbidrag tilbakebetales til LB.

7.2.4 Manglende og forsinket betaling

Ved forsinket betaling skal LB betale forsinkelsesrenter i henhold til lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling m.m. Påløpte forsinkelsesrenter utelukker ikke erstatningsansvar i medhold av punkt 13.

Manglende eller forsinket betaling utover 8 uker etter forfall gir OK rett til å kreve erstatning for direkte tap i tråd med punkt 13.

7.3 Bruksrett

LB plikter vederlagsfritt å stille nødvendige arealer på Eiendommen til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte. OK skal varsle om tiltredelse av bruksrett innen rimelig tid.

Partene er videre innforstått med at bruksretten er betinget av hva som er praktisk gjennomførbart på det tidspunkt bruksretten tiltres, herunder må planlagt utførte, pågående og ferdigstilte byggetiltak hensyntas. Begge parter skal bidra til å finne gode og praktiske løsninger. Partene har et felles ansvar for å koordinere sine byggevirkksomheter dersom disse blir utført i samme tidsrom.

I den perioden OK tiltrer bruksrett til et areal etter dette punkt, er OK ansvarlig for vedlikeholdet. Ved fratreden fra arealene plikter OK snarest mulig å rydde opp etter seg og sette arealene i den stand de var før bruksretten ble tiltrådt.

7.4 Plikter overfor tredjeparter

LB plikter å sørge for at nåværende og fremtidige leie- og festekontrakter på Eiendommen ikke er til hinder for gjennomføring av Utbyggingsavtalen.

8 OK SINE PLIKTER

8.1 Kontantbidragstiltaket

8.1.1 Opparbeidelse

OK skal for egen regning og risiko prosjektere og opparbeide Kontantbidragstiltaket.

8.1.2 Avgrensning

Den omtrentlige geografiske avgrensningen av Kontantbidragstiltaket fremgår av vedlegg 4.

8.1.3 Standard

Standarden på Kontantbidragstiltaket er veiledende beskrevet i Områdereguleringsplanen.

8.1.4 Ferdigstillestidspunkt

OK er forpliktet til å påbegynne prosjektering og opparbeidelse av det enkelte Kontantbidragstiltaket etter at følgende betingelser er oppfylt:

- Kontantbidragstiltaket er fullt ut finansiert ved innbetaling av Kontantbidraget i henhold til punkt 7.2.3 og kontantbidrag fra andre utbyggingsavtaler og offentlige bidrag.
- Samtlige arealer tilknyttet Kontantbidragstiltaket er overdratt til og overtatt av OK.
- Nødvendige bruksrettsarealer fra LB og andre grunneiere i området er stilt til disposisjon slik at OK får gjennomført Kontantbidragstiltaket på en rasjonell måte.

Etter at betingelsene er oppfylt skal ferdigstillelse av Kontantbidragstiltaket skje innen 36 måneder. OK har krav på fristforlengelse dersom fremdriften hindres av omstendigheter som må henføres til LB sitt forhold, eller omstendigheter som OK ikke har kontroll over.

OK har rett til å ferdigstille Kontantbidragstiltaket før Kontantbidraget er innbetalt, jf. punkt 7.2.3 fjerde ledd.

8.2 Drift og vedlikehold

OK forplikter seg til å drifte og vedlikeholde det ferdigstilte Kontantbidragstiltaket i henhold til normal kommunal standard.

9 REFUSJON

Utbyggingsavtalen innebærer ingen begrensninger i partenes rett til å fremsette refusjonskrav mot tredjeparter etter plan- og bygningslovens kap. 18.

Fordeling av kostnader og gjennomføringsansvar mellom OK og LB er endelig fastsatt i Utbyggingsavtalen. Partene kan følgelig ikke fremsette refusjonskrav etter plan- og bygningsloven kap. 18 overfor hverandre.

10 OMDISPONERING AV KONTANTBIDRAG

OK har rett og plikt til å omdisponere eventuelt overskytende kontantbidrag til andre tiltak beskrevet i Områdereguleringsplanen.

11 BORTFALL VED OMREGULERING

Dersom Eiendommen omreguleres på en måte som vesentlig avviker fra Områdereguleringsplanen, bortfaller Utbyggingsavtalen. Allerede gjennomførte ytelser skal ikke tilbakeføres ved bortfall av Utbyggingsavtalen, men skal hensyntas ved eventuelle forhandlinger om ny utbyggingsavtale for Eiendommen.

12 TINGLYSNING

OK har rett til å tinglyse Utbyggingsavtalen eller et ekstrakt av Utbyggingsavtalen som heftelse på det enkelte gårds- og bruksnummer som inngår i Eiendommen, samt eventuelle eierseksjoner som opprettes på det enkelte gårds- og bruksnummer som inngår i Eiendommen (samlet betegnet som «Eiendommene» i dette punkt). LB forplikter seg til å medvirke til tinglysning av Utbyggingsavtalen.

OK samtykker til at heftelsen viker prioritet for byggelån, eventuelt konvertert lån, på en eller flere av Eiendommene.

Etter skriftlig krav fra LB plikter OK å slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til den enkelte av Eiendommene, etter at følgende betingelser er oppfylt:

- LB har innbetalt Kontantbidraget som er tilknyttet den enkelte av Eiendommene, jf. punkt 7.2.3

OK skal under enhver omstendighet slette Utbyggingsavtalen fra grunnbokbladet til Eiendommene når Utbyggingsavtalen i sin helhet er bortfalt, jf. punkt 5 og punkt 11.

13 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Dersom det gjennomføres et eierskifte av Eiendommen skal Utbyggingsavtalen transporteres til den nye eieren. Transport av Utbyggingsavtalen er betinget av OKs skriftlige samtykke, men OK kan ikke nekte transport uten saklig grunn.

OK kan kreve erstatning for eventuelt økonomisk tap OK lider som følge av at LB ikke transporterer Utbyggingsavtalen i henhold til første ledd ved eierskifte av Eiendommen.

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for OK før den er vedtatt av kompetent kommunal myndighet.

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Alle meddelelser og påkrav i tilknytning til denne avtalen skal være skriftlig.

Meddelelser og påkrav til Labratoriebygg AS sendes til:

Clarksons Platou Project Development AS

v/ Kristian Nilsson

Munkedamsveien 62C

0270 OSLO

E-post: kristian.nilsson@clarksons.com

Meddelelser og påkrav som etter avtalen skal rettes til OK, sendes til:

Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Postboks 491 Sentrum

0105 OSLO

E-post: postmottak@eby.oslo.kommune.no

16 VEDLEGG

I tillegg til avtalens hoveddokument består Utbyggingsavtalen av følgende trykte vedlegg:

1. Områdereguleringsplankartet
2. Områdereguleringsbestemmelsene
3. Kartskisse – Eiendommen
4. Kartskisse – Kontantbidragstiltaket
5. Rammetillatelse av 17.07.2020 med dispensasjon
6. Skisse overbygget areal
7. Kostnadsberegningen
8. Firmaattest for Labratoriebygg AS
9. Beregning av anleggsbidrag Søren Bulls vei 25

17 PARTENES UNDERSKRIFTER

Dato:

Dato:

Eskil Bråten
Oslo kommune

Jan Pihl Grimnes
Laboratoriebygg AS